Należytość pocztowa opłacona ryczałtem.

UWAGA. W razie zmiany właściciela realności oddać obecnemu właścicielowi lub administratorowi realności.

Nr. 3—4/107—108. Kraków, kwiecień — maj 1928 r. Rocznik XVI.

CZASOPISMO WŁAŚCICIELI REALNOŚCI

ORGAN TOWARZYSTWA KATOL. WŁAŚCICIELI REALNOŚCI M. KRAKOWA I GMIN PRZYŁĄCZONYCH.

Prenumerata kosztuje rocznie Zł. 12·—. Numer pojedynczy Zł. 1·—. **Członkowie Tow. katol. właść. realn.**, w Krakowie, którzy zapłacą całoroczną wkładkę, otrzymują Czasopismo **bezpłatnie**, gdyż należytość za prenumeratę mieści się w opłacanej przez członków rocznej wkładce.

Redakcja i Administracja:
UL. KARMELICKA 15, I. P.
Telefon Nr. 1340 b.
Redaktor odpowiedzialny:
Mgr. TADEUSZ NARTOWSKI

Biuro Towarzystwa katol. właścicieli realności znajduje się przy ulicy **Karmelickiej L. 15, I. piętro**, otwarte jest dla członków, którym udziela się informacji i porady prawnej codziennie od godziny **4—6** po południu z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych. — Telefon 1340 b.

Silna organizacja dzisiaj jest bardziej niż kiedykolwiek potrzebną!

Członkowie zapłaćcie zaraz zaległą wkładkę za 1927 r. oraz wkładkę na 1928 r.

Doniosła zmiana ustawy o ochronie lokatorów.

Lokatorzy płacą za wodę w domach nowoskanalizowanych.

W Dz. Ust. Nr. 31 z dnia 17 marca 1928 roku, ogłoszone zostało Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 marca 1928 r. zmieniające postanowienia zawarte w ustawie o ochronie lokatorów o opłatach za dostarczenie wody i za kanały:

Art. 1. Art. 7 ustawy z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 406) uzupełnia się ust. 3 o następującem brzmieniu:

„3. Przepis ust. 2 nie ma zastosowania do opłat za wodę i za kanały w domach znajdujących się w miastach albo w uzdrowiskach, uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej, względnie w częściach miast lub wspomnianych uzdrowisk, które gminnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych nie posiadały, skoro domy takie zostały połączone z wodociągiem gminnym albo z kanalami gminnemi".

Ust. 3 art. 7 wspomnianej ustawy otrzymuje liczbę 4, a ust. 4 liczbę 5.

Art. 2. Wykonanie rozporządzenia niniejszego porucza się Ministrom Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych.

Art. 3. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i obowiązuje na obszarze całego Państwa z wyjątkiem województwa śląskiego.

†

Śp. Leopold Honkiszewski

długoletni członek Wydziału i Skarbnik naszego Towarzystwa zmarł dnia 26 kwietnia br.

Ś. p. zmarły będąc od szeregu lat zrazu członkiem Wydziału potem skarbnikiem, pracował z całem oddaniem się i zaparciem siebie dla dobra naszego Towarzystwa.

Zawsze czynny i niezmordowany zajmował się gorliwie sprawami Towarzystwa pracując dla jego rozwoju.

Wspomnienie Jego pracy i gorliwości pozostanie zawsze wśród nasz żywem. — Cześć Jego pamięci!

Ulgi podatkowe dla nowych domów.

Wedle obowiązujących przepisów korzystają nowe domy względnie ich właściciele z następujących ulg podatkowych:

1. W myśl art. 1 ustawy z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowo wznoszonych budowli (Dz. U. Rz. P. Nr. 88 — poz. 766) — na nowo wznoszone budowle — jak również części nadbudowane i przybudowane, tak mieszkalne jak i przeznaczone dla celów handlowych, lub przemysłowych, jeżeli budowa, nadbudowanie lub przybudowanie wykończone będzie w ciągu 8 lat po ogłoszeniu ustawy, są zwolnione na czas 15-letni od chwili chociażby tylko częściowego ich użytkowania od podatków od nieruchomości, względnie od podatków budynkowych, pobieranych na rzecz Państwa jakoteż instytucyj samorządowych.

Celem uzyskania powyższych ulg należy po ukończeniu budowy wnieść należycie udokumentowane podanie do zarządu właściwej gminy miejskiej.

2. W myśl p. 2. art. 33 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 czerwca 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. Rz. P. Nr. 42 poz. 372) zwolnione są dochody płynące z domu nowo zbudowanego względnie wykończonego albo z jego części nowozbudowanej lub wykończonej od obciążenia podatkiem dochodowym do końca 10 roku podatkowego od chwili ukończenia budowy.

3. Punkt 3 tegoż artykułu przyznaje prawo potrącenia sum zużytych na budowę z ogólnego dochodu, podlegającego podatkowi dochodowemu, osobom tak fizycznym jak i prawnym, które w okresie do 31 grudnia 1935 r. wybudują domy mieszkalne.

4. Nadto Ministerstwo Skarbu zarządziło, że dochody osiągnięte z nowo wzniesionej budowli przed jej ukończeniem bądź to w drodze prowizorycznej eksploatacji części pomieszczeń bądź to w drodze pobrania czynszów dzierżawnych lub zadatków na te czynsze, winny być również zwolnione od podatku dochodowego.

5. Art. 34 wyżej wymienionego rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast zwalnia od podatku na rzecz gmin miejskich, przewidzianego w art. 12 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowem uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. Rz. P. Nr. 94 poz. 747) materjały budowlane, o ile są przeznaczone na cele mieszkaniowo - budowlane.

6. Wreszcie powołane powyżej przepisy ustawowe przewidują szereg zwolnień od opłat stemplowych pism, stwierdzających akty prawne dotyczące nowo wznoszonych nieruchomości.

Dla wygody Szanownych Członków

dołączamy do niniejszego numeru „Czasopisma" czeki P. K. O., za pośrednictwem których, prosimy o przekazanie wkładki bieżącej za rok 1928 i ewentualnych zaległych wkładek za lata poprzednie.

Jesteśmy przekonani, że wszyscy Szanowni Członkowie, w dobrze zrozumiałym własnym interesie popierania swojej organizacji, natychmiast całą wkładkę z góry uiszczą, przez co oszczędzą Towarzystwu wysokich kosztów inkasenta, dodatkowych urgensów itp.

Stały podatek majątkowy.

W min. skarbu przygotowuje się projekt reformy podatku majątkowego. Reforma ta składać się ma z 2 ustaw. Pierwsza ustawa będzie nowelą do ustawy o podatku majątkowym. Przewiduje się obniżenie ogólnego kontyngentu podatku przy wprowadzeniu także uprawnień dla ministra skarbu do udzielania ulg podatkowych. Nowela ta ma na celu stworzenie warunków, któreby umożliwiły rządowi likwidację zaległości podatku majątkowego. Jednocześnie jednak opracowuje się drugi projekt ustawy o stałym majątku podatkowym. W myśl tego projektu podatek ten ma być pobierany od 1-go stycznia 1929. Wymiar podatkn uskuteczniany będzie na podstawie szacunku majątków, dokonywanego co 3 lata. Kapitał zagraniczny, wpływający w formie pożyczek do kraju, zwalnia się od podatku. Również mają być zwolnione urządzenia domowe i inne przedmioty, służące do osobistego użytku płatników, do wysokości 10.000 złotych.

Minimum majątku, podlegającego podatkowi, wynosić ma 6.000 złotych. Do majątku nieprzekraczającego 15 tysięcy złotych, stawka podatkowa wynosić ma 4 pro mille. Szacować majątek i wymierzać poda-

tek będą urzędy skarbowe. Płatnicy w myśl projektu nie są obowiązani składać zeznań. Obowiązek ten ciążyć ma na płatniku tylko wtedy, gdy go władza do tego wezwie. Natomiast wprowadza się, celem zachęcenia do dobrowolnego składania zeznań, przywileje płatników, którzy tego dopełnili. Minister skarbu upoważniony jest do przyznawania płatnikom ulg w płaceniu podatku, oraz do umarzania zaległości nieściągalnych.

Według obliczeń min. skarbu podatek ma przynieść ponad 70,000.000 złotych rocznie.

Kontrola odnajmowania mieszkań w nowych domach.

Okólnik Nr. 10 p. Ministra Spraw Wewnętrznych.

W Nr. 50/1928 „Monitora Polskiego" został ogłoszony okólnik M. S. Wewn. z dnia 17 stycznia 1928 r., który zaleca gminom niezwłoczne ukonstytuowanie nowych Komitetów Rozbudowy. Okólnik zwraca uwagę, że kandydatów do Komitetów Rozbudowy mogą przedstawiać tylko spółdzielnie, należące do Związków Rewizyjnych.

Następnie okólnik zwraca uwagę na konieczność „kontrolowania sposobu odnajmowania (podnajmowania) mieszkań i użytkowania mieszkań w domach, wybudowanych przy pomocy kredytów publicznych, celem przeciwdziałania żądaniu wygórowanych czynszów lub t. zw. odstępnego". Kontrolę winno się odbywać drogą współdziałania zarządów gmin z władzami administracyjnemi.

Poza wskaźnikami co do kolejności wydawania kredytów, okólnik zaleca wojewodom nadsyłać do Min. Spraw Wewn. w odstępach kwartalnych sprawozdania o przebiegu prac Komitetów Rozbudowy w miastach ponad 50 tys. mieszkańców.

Państwowy podatek od nieruchomości.

W Dz. Ust. Nr. 31 z dnia 17 marca 1928 roku ogłoszone zostało:

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 12 marca 1928 r. o przedłużeniu mocy obowiązującej i uzupełnieniu ustawy z dnia 1 kwietnia 1925 roku, w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości w gminach miejskich, oraz od niektórych budynków w gminach wiejskich.

Art. 1. Moc obowiązującą przepisów rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 17/VI. 1924 (Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 523) i ustawy z dnia 1 kwietnia 1925 r. (Dz. U. R. P. Nr. 43, poz. 296) o wymiarze i poborze państwowego podatku od nieruchomości w minach miejskich, oraz od niektórych budynków w gminach wiejskich przedłuża się — z uzupełnieniami, wskazanemi w artykułach następnych niniejszego rozporządzenia — do końca roku 1929.

Stawkę podatkową, ustanowioną w art. 2 wyżej powołanej ustawy na rok 1928 w wysokości 7 proc., pozostawia się w tej samej wysokości 7% na r. 1929.

Art. 2. W wypadkach, gdy komorne zostanie lokatorowi podwyższone, lub gdy pobierane względnie umówione komorne jest wyższe od zeznanego i opodatkowanego komornego, winni właściciele nieruchomości lub ich zastępcy zawiadomić właściwą władzę wymiarową o podwyższeniu komornego względnie o wspomnianej różnicy komornego w ciągu 30 dni po zaszłej zmianie komornego lub doręczeniu nakazu płatniczego.

Winni niezłożenia tego zawiadomienia, jako też podania w niem świadomie nieprawdziwych danych, niezależnie od obowiązku uiszczenia należności podatkowej — ulegną karze pieniężnej — pierwsi w wysokości dwukrotnej, drudzy — w wysokości od dwukrotnej do dziesięciokrotnej sumy uszczuplonego względnie narażonego na zmniejszenie lub uszczuplenie podatku.

Kary te nakładają właściwe władze wymiarowe (magistraty i wydziały powiatowe).

Skazany w myśl ustępów 1 i 2 na karę grzywny może w terminie 30 dni od dnia orzeczenia:

1) odwolać się za pośrednictwem władzy, która karę wyznaczyła do właściwej izby skarbowej, która rozstrzyga odwołanie ostatecznie, albo:

2) wnieść na ręce tej władzy żądanie przekazania sprawy właściwemu sądowi powiatowemu (pokoju), który zastosuje przepisy postępowania, obowiązujące w pierwszej iustancji sądowej.

Przymusowe ściągnięcie kary może nastąpić dopiero po uprawomocnieniu się orzeczenia o wymierzeniu kary.

Art. 3. W razie niedokonania przez władzę wymiarową wymiaru podatku do dnia 31 marca każdego roku podatkowego lub w razie stwierdzenia rażąco niskich, nieprawidłowych wymiarów podatku, oraz nadmiernych zaległości podatkowych, lub w razie nieprzelewania — przynajmniej raz na dwa tygodnie — do kasy skarbowej wpływów z podatku, oraz odsetek i kar za zwłokę — przysluguje Ministrowi Skarbu prawo wstrzymania wypłaty opieszałej władzy wymiarowej odpowiedniej części udziału odnośnej gminy, względnie powiatowego związku samorządowego w podatkach państwowych lub należnych tej gminie, względnie powiatowemu związkowi samorządowemu dodatków do podatków państwowych.

Art. 4. Upoważnia się Ministra Skarbu do częściowego lub całkowitego umarzania zaległości w państwowym podatku od nieruchomości (budynków) w wyjątkowych wypadkach, zasługujących na szczególne uwzglę-

dnienie, gdyby uiszczenie podatku mogło narazić egzystencję gospodarczą płatnika lub gdyby ściągnięcie komornego od lokatora było rzeczą niemożebną.

Art. 5. Wykonanie niniejszego rozporządzenia porucza się Ministrowi Skarbu w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych.

Art. 6. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Prawo budowlane.

W Dz. Ustaw Nr. 23 z dnia 5 marca 1928 r. ogłoszone zostało Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli.

Rozporządzenie to zawiera 422 artykuły, obowiązujące na całym obszarze Rzeczypospolitej z wyjątkiem województwa śląskiego i wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, z wyjątkiem niektórych przepisów, które nabierają mocy prawnej bądź w trzy miesiące od dnia ogłoszenia rozporządzenia, bądź, jeżeli to dotyczy województwa poznańskiego i pomorskiego — po upływie lat dziesięciu.

Z dniem wejścia w życie przepisów powyższego rozporządzenia tracą moc obowiązującą przepisy z niemi sprzeczne, wydane zarówno w drodze ustaw jak i rozporządzeń, a mianowicie tracą moc następujące przepisy, z wyjątkami wyszczególnionemi w art. 419—421:

1. Ustawy budowlanej rosyjskiej (Zbiór praw ces. rosyjsk. tom XII część I).

2. Ustawy budowniczej dla król. stoł. m. Lwowa z dnia 21 kwietnia 1909.

3. Ustawy budowniczej dla król. stoł. m. Krakowa z dnia 28 marca 1905 i 28 marca 1910 i inne oraz 19 innych ustaw i rozporządzeń tak polskich, jak rządów zaborczych.

Do czasu wydania przepisów wykonawczych i zarządzeń administracyjnych, wymaganych przez niniejsze rozporządzenie, zachowują moc dotychczas obowiązujące przepisy.

„Urządzanie i utrzymywanie ulic i placów należy do gminy.

Koszty pierwszego urządzenia ulic i placów do szerokości 20 metrów, na podstawie uchwały rady miejskiej, względnie gminnej, zatwierdzonej przez państwową władzę nadzorczą, mogą być w całości lub w części przełożone przez gminę na właścicieli przyległych do tych ulic działek w stosunku do osiąganych przez nich wskutek urządzenia ulicy korzyści, na właścicieli zaś działek, nie przylegających do urządzonych ulic, tylko o tyle o ile ci ostatni wskutek urządzenia ulicy lub ulic osiągają szczególne korzyści i o ile przepisy miejscowe ustanowią obowiązek udziału tych właścicieli w pokryciu kosztów urządzenia ulic.

Oprócz zwrotu wartości gruntów, stanowiących własność gminy lub przez nią nabytych, mogą być przełożone w myśl ustępu drugiego na interesowanych właścicieli działek:

a) koszty budowy jezdni i chodników,

b) koszty urządzenia oświetlenia,

c) koszty urządzenia wodociągu i kanalizacji, odpowiadające kosztom założenia przewodów o najmniejszym wymiarze, stosowanym w danej miejscowości".

Artykuł ten stanowi nowe i bardzo dotkliwe obciążenia właścicieli nieruchomości na rzecz innych warstw ludności miejskiej.

Debata mieszkaniowa w parlamencie niemieckim.

Zagadnienia gospodarcze naszego zachodniego sąsiada, sposób ich ujmowania i rozwiązywania budzą nieraz echo w Polsce. Stąd widzimy, że czytelników naszych zainteresują ostatnie nowele w sprawie mieszkaniowej, a zwłaszcza zasadnicze stanowisko poszczególnych stronnictw i minista Sprawiedliwości, które zarysowały się przy tej sposobności.

Co prawda wzgląd na bliskie wybory, które zwykle zabarwiają demagogją „ostatnie chwile" każdego parlamentu, wpłynął mocno na ton obrad i przemówienia w „niepopularnej" sprawie zarówno przedstawicieli partyj politycznych, jak i przedstawiciela rządu: oświadczenia te w innym okresie byłyby niewątpliwie znacznie pomyślniejsze dla własności miejskiej.

Względy wyborcze wpłynęły również na to, że obie uchwalone nowele nie wprowadzają zasadniczych zmian do ustawy o ochronie lokatorów.

Pierwsza z tych nowel nosi nazwę Ustawy o zmianie ochrony lokatorów z dnia 13 lutego 1928 r. Najistotniejsze zmiany dotyczą prawa właściciela do wymawiania lokalu. Co prawda właściciel nie otrzymuje nowych upoważnień do rozwiązania umowy z lokatorem, ale wprowadzony jest inny sposób procedury. Uprzednio umowa najmu odnośnie lokali, znajdujących się pod ochroną, mogła być rozwiązana wbrew woli lokatora tylko w drodze sprawy sądowej. Obecna nowela daje możność najemcy w analogiczny sposób do tych, które obowiązują przy ściąganiu pretensyj pieniężnych, bez właściwego procesu tylko za pośrednictwem nakazu płatniczego, w tak zwanym trybie „upomnienia", przeprowadzić przymusowe wymówienle lokatorowi i eksmisję bez formalnego zaskarżenia w sądzie.

Natomiast nic nie zostało zmienione w przyczynach rozwiązania najmu, a więc jak dawniej są niemi i zaleganie w opłacie komornego (przy miesięcznych ratach za dwa miesiące, przy kwartalnych — za

jeden kwartał), zakłócanie spokoju właścicielowi, lub innym lokatorom, niezgodne z umową użytkowanie lokalu albo przez niedbałe obchodzenie się narażanie na uszkodzenie zajmowanego mieszkania lub samego budynku, wreszcie kiedy właściciel ma ważne powody dla otrzymania mieszkania dla siebie, szczególnie o ile chodzi o lokal dla wykonywania zawodu, dla utworzenia filji dla już istniejącego przedsiębiorstwa i t. p.

Jeżeli zachodzi którakolwiek z wyżej wymienionych przyczyn, wolno jest najemcy zamiast wszczynać postępowanie sądowe wypełnić odpowiedni formularz o rozwiązanie umowy najmu i doręczyć go lokatorowi za pośrednictwem urzędnika sądowego. Przy wypełnianiu formularza musi być dokładnie wymieniony zarówno powód wymówienia, jak i termin, w którym lokal ma być zwolniony. Jeżeli potrzebne dane nie są ściśle wymienione, urzędnik zwraca podanie, zaś najemca ma tydzień czasu na złożenie informacyj, których brak. Jeżeli wszystkie formalności są w porządku, — urzędnik wręcza wymówienie lokatorowi. Ten ostatni ma termin dwutygodniowy na złożenie sprzeciwu; o ile sprzeciw nie zostaje założony, otrzymuje w ciągu miesiąca sądowy nakaz opróżnienia lokalu w terminie wskazanym przez właściciela.

Jeżeli lokator założy we właściwym czasie sprzeciw, właściciel w przeciągu dwóch następnych tygodni może zażądać wyznaczenia terminu dla dobrowolnego porozumienia co do rozwiązywania umowy. W tym wypadku dalsze postępowanie miałoby przebieg uprzednio stosowany przy skargach o rozwiązanie umowy.

Nowela zawiera również postanowienia odnośnie wymówienia najmu z przyczyn zalegania z opłatą komornego. O takich wypadkach sąd winien zawiadamiać wydziały opieki, żeby te o ile uznają za wskazane, wnosiły zaległości za płatnika. Sam lokator może również zapobiec nakazowi eksmisji przez wpłacenie zaległości w oznaczonym terminie.

Takie są nowe postanowienia w sprawie rozwiązywania umów najmu. Czy będą istotnie dogodniejsze dla właścicieli — wykaże dopiero zastosowanie ich w praktyce.

Dalsze postanowienia noweli służą do wyjaśnienia zagadnień, które budziły dotąd pewne wątpliwości przy orzeczeniach sądowych, a mianowicie art. 33 stwierdza, że nowe budynki, wzniesione przy pomocy funduszów pochodzących z podatku od domów, są mimo to wolne od ochrony lokatorów.

Znajdujemy również pewne postanowienia, ułatwiające zwolnienie lokali służbowych.

Druga nowela z dnia 16 lutego 1928 r. dotyczy Ustawy państwowej o komornem. Wprowadza ona nowe postanowtenia w sprawie regulowania wysokości komornego odnośnie tych lokali, które ustawodawstwo poszczególnych krajów Rzeszy Niemieckiej wyjmuje z pod ogólno-państwowej ustawy o komornem. Brak określonych stawek był tu powodem licznych procesów sądowych.

Nowa ustawa pozostawia stronom dobrowolną umowę. W razie sporu jednak, na życzenie którejkolwiek ze stron, winno być ustalone podstawowe komorne.

Należy również podkreślić zmianę, dotyczącą wszystkich lokali przemysłowych i niektórych z pośród większych mieszkań. O ile wymienione lokale po 31 marca 1928 r. zostały wynajęte na okres dłuższy, niż dwuletni, w całem państwie przestają podlegać stawkom, wyznaczonym przez Ustawę o komornem.

Jak widzimy ze streszczenia obu noweli, nie wprowadzają one znacznych zmian, a jednak wywołały namiętną i burzliwą dyskusję w parlamencie. Najciekawsze przemówienia wygłosili minister Sprawiedliwości Rzeszy Niemieckiej, dr. Hergt i przedstawiciel związków gospodarczych, dr. Jörissen.

Minister zaznaczył, że w omawianych projektach Ustaw rząd świadomie zrezygnował z zasadniczego rozstrzygnięcia, uważając je jeszcze za przedwczesne.

Mimo to wynikła zacięta walka nad zasadniczem programowem zagadnieniem przymusu, lub też wolności gospodarczej w dziedzinie mieszkaniowej. Organizacje własności miejskiej przysłały 639 podań. Minister uważa, że decyzja w tej sprawie zapadnie w dziedzinie budowy mieszkań. Tam będzie stoczona decydująca bitwa.

„Musimy budować, budować i jeszcze raz budować!“ stwierdza p. Hergt. Zaznacza dalej, iż jest zdecydowanym zwolennikiem poglądu: że przymusowa gospodarka mieszkaniowa, jak każdy rodzaj przymusowej gospodarki jest krzywdą dla Niemiec,.. jest zdecydowanym zwolennikiem stanowiska, że im prędzej przymusowa gospodarka mieszkaniowa będzie usunięta, tem lepiej“. Ale bezpośrednio po wyrażeniu tych, niewątpliwie szczerych, przekonań oświadczył minister dalej:

„Jednakże nie wstrzymuje mnie to od przyznania, że przy dzisiejszych warunkach na rynku mieszkaniowym nie można myśleć o radykalnem i gwałtownem zniesieniu gospodarki przymusowej.

Musi to być zupełnie otwarcie oświadczone zarówno lokatorom, jak i właścicielom domów.

Tym ustępem mowy uczuł się dotknięty „Grundeigenthum“ organ niemieckiego Związku własności miejskiej, który stwierdza, że własność miejska nigdy nie żądała natychmiastowego zniesienia ustaw wyjątkowych, ale wysuwała postulat stopniowej likwidacji. Aczkolwiek właśnie lewicowy rząd pruski, zwalniając z pod ochrony lokale handlowe i przemysłowe, uczynił to w sposób względnie nagły, bez etapów.

Minister uważa, że zagadnienie powrotu do prawa ogólnego winno być rozstrzygnięte nie przez parlament

Rzeszy, ale przez poszczególne kraje w skład Rzeszy wchodzące, gdyż:

„stoimy zbyt daleko od stosunków w poszczególnych krajach i jednostajne uregulowanie ich przez państwo oznaczałoby centralizację. Wobec różnorodności stosunków w naszej ojczyźnie tylko poszczególne kraje są w możności zbadania, co w pewnych okręgach i dla pewnych rodzajów pomieszczeń może być słusznem i kiedy zezwolenia mogą i powinny być przedsiębrane".

„Grundeigenthum" robi tu uwagę, że tego rodzaju teorja jest bardzo dogodna. Z jednej strony zrzuca z rządu Rzeszy ciężką odpowiedzialność, co przed samymi wyborami nie jest bez znaczenia, z drugiej strony przenosi poważne prawa państwa na poszczególne kraje, które mogą decydować stosownie do własnych poglądów.

Po przedstawieniu szczegółów obu projektów, minister wyraził następującą opinję w sprawie postępowania przy rozwiązaniu umowy najmu:

„zawiera ono rodzaj powrotu do poglądów prawa ogólnego o stosunkach najmu. Znajdujemy się już od jedenastu lat pod panowaniem prawa, ustanowionego z powodu kryzysu mieszkaniowego. Przez ten długi okres czasu nastąpiło niewątpliwie pewne przyćmienie pojęć w dziedzinie prawa najmu, przedewszystkiem pojęć obywatelsko prawnego rozwiązaniu stosunków najmu. Ma to więc wielkie znaczenie, że w tym projekcie prawa po raz pierwszy znowu wobec wzrastającego zaciemnienia ogólnych obywatelskich pojęć prawnych w dziedzinie najmu będzie podniesione, że istnieje znowu prawo wymówienia lokatorowi i że znowu stopniowo powrócić musimy do normalnych stosunków w dziedzinie prawa najmu.

W tem znaczeniu zawiera projekt ten ustalenie świadomości stopniowego przywracania swobodnej gospodarki. To są momenty idealne, które mają niewątpliwie duże znaczenie w tym projekcie prawa. Ponieważ psychologja mas wiele stanowi w zagadnieniu mieszkaniowem, słusznym jest pogląd, że należy na nią oddziaływać.

Na wyrażone przez lewicę obawy powodzi rozwiązywania umów odpowiada p. Hergt, że nie należy się tego zbytnio obawiać:

„są źli najemcy, ale w tym samym stopniu istnieją i źli lokatorzy. Nie można jednak korzystać z poszczególnych wypadków, żeby wyprowadzać stąd zasady ogólne. Mam zaufanie do najemców, że zdają sobie sprawę ze znaczenia tych okoliczności. Mam zupełne zaufanie, że właściciele domów w swoich stowarzyszeniach i organizacjach będą sami sobie otwierać oczy na niebezpieczeństwa, które wynikłyby na skutek powodzi eksmisji. Nic również nie stoi na drodze, żebyśmy porozumieli się z temi organizacjami i znaleźli środki i drogi dla zapobieżenia niebezpieczeństwu, które zresztą mojem zdaniem jest mocno przesadzone i istniejące raczej w wyobraźni.

Zresztą przypominam, że swojego czasu przy noweli z r. 1926 również wyrażano podobne obawy. Brano wówczas pod uwagę, że wszystkie polepszenia przewidziane dla najemców będą miały uciążliwe skutki dla lokatorów. W istocie jednak przeważająca większość krajów doniosła nam, że zmiany w noweli z 1926 r. nie sprowadziły jakiegoś, mającego znaczenie, wzrostu skarg".

„Grundeigentum" podkreśla, że ten pomyślny objaw był wynikiem stanowiska zajętego przez organizacje własności miejskiej.

Z pośród innych przemówień wyróżniło się bardzo dodatnio przemówienie dr. Jörissena, które ma większe znaczenie i dlatego, że dr. Jörissen występował w imieniu zjednoczenia gospodarczego. Streścimy więc najważniejsze ustępy tego referatu.

Dr. Jörissen wyraził żal, że rząd nie przedłożył projektu, ujmującego całokształt zagadnienia. Nie zmniejszyło to w niczem ataków lewicy, natomiast drażliwa sprawa ustawy mieszkaniowej nie została ostatecznie załatwiona i będzie nadal przyczyną rozjątrzenia i namiętnych sporów. Zaznaczył, że przygotował projekt ustawy o stopniowej likwidacji przepisów wyjątkowych i uregulowania stosunków mieszkaniowych. Szerokie koła gospodarcze Niemiec, których opinja winna być najbardziej miarodajną w sprawach ekonomicznych a więc niemiecka izba handlowo-przemysłowa, państwowy związek przemysłu niemieckiego, związek wielkiego kupiectwa, związek niemieckiego rzemiosła i inne wielkie związki gospodarcze, zwracały się dwukrotnie do Parlamentu z żądaniem, aby za podstawę obrad był wzięty projekt dr. Jörissena, do którego ze swej strony zgłosiły szereg wniosków i uzupełnień.

Jeżeli tak poważna opinja nie została wzięta pod uwagę jest to winą z jednej strony niezdolności do szerszego poglądu na sprawy gospodarcze prawników na wyższych urzędach, którzy ujmują te zjawiska przeważnie w sposób czysto formalny, z drugiej strony mniej lub więcej świadome uleganie demagogji.

Natomiast sąd ekonomistów w sprawie gospodarki przymusowej jest zupełnie jasny i stanowczy. Dr. Jörissen cytuje zdanie znanej powagi naukowej v. Nell Breuninga, który tak pisze w rozdziale poświęconym własności miejskiej (nowe wydanie encyklopedji o państwie, t. 2 wydanie Tow. Görres):

„Ustawy wyjątkowe, wydane podczas wojny światowej i w okresie powojennym odwróciły całkowicie stosunki przedwojenne. Wywołały one zupełne niemal pozbawienie praw właściciela, zamieniając go na niepłatnego, państwowego, przymusowego zarządcę własnego domu i poborcę podatkowego, podczas kiedy lokatorom udzielono jak najdalej idących praw. Powoli i przy bardzo silnym sprzeciwie rzesz lokatorskich, czę-

ściowo mocno zradykalizowanych i to nietylko wśród sfer proletarjackich, w r. 1927 bolszewizm mieszkaniowy zaczyna być likwidowany".

W tej samej pracy znajdujemy również ciekawą opinję co do rzekomej bezużyteczności niefachowości właścicieli.

Błędny pogląd, że właściciel domu jest nierobem, który tylko zgarnia komorne, jest szeroko rozpowszechniony. Tymczasem administracja domu, jak też utrzymanie go w należytym stanie wymaga zarówno troskliwości, jak i wiadomości fachowych. Określenie „obszarnik kamieniczniczy" w zastosowaniu do wielkich właścicieli domów, którzy nie troszcząc się o zarząd swo ich kamienic, bez kłopotu pobierają z nich rentę i myślą tylko o jej podniesieniu, podobnie jak nazwa „obszarników" w odniesieniu do wielkich właścicieli ziemskich którzy nie zajmując się rolnictwem, otrzymują rentę gruntową, — w tym sensie nie dotyczy zarówno ogółu właścicieli miejskich, jak i ziemskich".

Po przytoczeniu tej opinji uczonego ekonomisty, dr. Jörissen stwierdził, że ugrupowanie z ramienia którego przemawia, liczy w swojem gronie zarówno właścicieli, jak i lokatorów, którzy jednak umieli zdobyć się na czysto gospodarcze ujęcie tego zagadnienia. Bowiem i wśród lokatorów coraz bardziej rozpowszechnia się przeświadczenie, że trudności mieszkaniowe, tak dotkliwe przy zmianie miejsca pobytu, a nawet przeprowadzki w obrębie tego samego miasta, — mają swoje źródło w ustawodawstwie wyjątkowem.

Referent stwierdza dalej, że organizacje własności miejskiej potępiają wszelki wyzysk i lichwę i że po zbadaniu przytaczanych przez prasę lewicową wypadków wyzysku, okazuje się, że w 95 wypadkach na sto chodzi o eksploatację sublokatorów przez lokatorów. Natomiast w proponowanej przez zjednoczenie gospodarcze ustawie przejściowej była przewidziana w dostatecznej mierze opieka nad wyzyskiem.

Jeżeli własność miejska jest usposobiona życzliwie dla szerokiego ogółu wypłacalnych, spokojnych i uczciwych lokatorów, to trzeba również stwierdzić, że 90% tych lokatorów niema nic wspólnego z socjalistycznemi stowarzyszeniami ochrony lokatorów, które wysuwają złudne cele, żeby ukryć istotny: walki z własnością prywatną i dążenie do jej socjalizacji, do czego zmierza również polityka budowlana, prowadzona przez niektóre spółdzielnie.

Natomiast zjednoczenie gospodarcze uważa obronę prawa własności za jeden z programowych postulatów, od którego odstąpić nie może, w głębokiem przeświadczeniu, że walczy o podstawy rozwoju ekonomicznego kraju i kultury.

Z pośród innych mówców zanotujemy posła Domscha ze stronnictwa niemieckich nacjonalistów, który zaznaczył, że powinno się postępować w kierunku stopniowej likwidacji przymusowej gospodarki mieszkaniowej.

Przedstawiciel demokratów oświadczył, że jego ugrupowanie w zasadzie jest przeciwne gospodarce przymusowej, ale w obecnych warunkach i t. d. Ten sposób rozumowania spotykaliśmy nieraz i w polskim sejmie. Polega on na tem, że stwierdza się zasadę, po to, żeby zaraz znaleźć powód dla złamania jej.

Najskuteczniejszy sposób rozwiązania sprawy mieszkaniowej przedstawił lewicowy komunista p. Schlecht, zalecając odebranie placów, domów i mieszkań i podział przestrzeni mieszkalnej ściśle podług ilości głów.

Podajemy od siebie, że tego rodzaju reforma mieszkaniowa, przeprowadzona w Republice Sowietów nie dała pono zbyt świetnych rezultatów, skoro, jak stwierdziła ankieta przeprowadzona w czerwcu 1927 r., na robotnika w Moskwie przypada obecnie 71 ctm przestrzeni mieszkalnej.

Reasumując wyniki tej dyskusji parlamentarnej należy stwierdzić naogół znacznie mniejszą radykalizację, niż to ma miejsce u nas. Jedynie socjaliści i komuniści zajęli bezwzględnie wrogie stanowisko w stosunku do własności miejskiej, a demokraci choć głosowali przeciw obu ustawom, to jednak zaznaczyli, że w zasadzie są prawom wyjątkowym przeciwni.

Trzeba również stwierdzić postęp w kierunku większego zainteresowania się sprawami własności miejskiej i sięgnięcie do źródeł rzeczowych. Większość mówców powoływała się na „Grundeigentum" i cytowała go i to zarówno demokraci, centrowcy, ludowcy, socjaliści, jak nawet — komunista.

Na szczególne podkreślenie zasługuje stanowisko sfer gospodarczych, które w tej sprawie dały dowód szerszych poglądów obywatelskich i zrozumienia, że naruszenie prawa własności w jednej dziedzinie odbija się na wszystkich innych. Atakowi żywiołów wywrotowych przeciwstawiły front solidarny.

Kiedyż będziemy mogli zanotować analogiczną dojrzałość polityczną wśród sfer gospodarczych Polski?

Stanowisko rządu, reprezentowanego przez Ministra Sprawiedliwości dr. Hergta, było połowiczne, przyznające słuszność poglądom prawicy, ale nie wprowadzające ich w życie, żeby nie narazić się lewicy. Natomiast dodatnie wrażenie wywiera stosunek rządu do organizacyj własności miejskich, pełen zaufania i życzliwości, uznający konieczność i pożytek wzajemnej współpracy.

(„Miasto Polskie" Nr. 13—14).

Komunikaty.

Kancelarja Towarzystwa zawiadamia, że Szan. Członkom, nie umiejącym sporządzić sobie należycie czy to fasji, czy rekursów od wymiarów podatków i t. p., wygotowuje te pisma za zwrotem kosztów kancelaryjnych. — Kancelarja przyjmuje również administrację domów i to całkowitą lub częściową (układanie fasyj i załatwianie spraw skarbowych, rekursów i t. d.

Warunki pożyczek hipotecznych Banku Gospod. krajowego. B. G. K. udziela obecnie długoterminowych pożyczek właścicielom realności w formie swoich 8-procentowych obligacyj. Pożyczki udzielane są do wysokości połowy wartości realności miejskich. Oszacowania dokonuje sam Bank. Pożyczki udzielane są tylko na 1-szą hipotekę.

Termin spłaty tych pożyczek amortyzacyjnych, spłacanych w dwóch ratach półrocznych, wynosi 12 i pół, 20, a wyjątkowo 36 lat. Oprocentowanie łącznie z amortyzacją wynosi przy 12 i pół-letnich pożyczkach — 6 procent półrocznie, przy 20-letnich — 4 i pół procent, przy 36-letnich 3.8 procent. Ponadto przy każdej racie płaci się dodatek administracyjny w wysokości $^1/_4$%.

Nieostemplowane podania celem uzyskania takiej pożyczki wnosić należy osobiście, pocztą albo przez oddział Banku do Wydziału Kredytu Długoterminowego B. G. K. w Warszawie. — W podaniu należy podać dokładnie wysokość i termin żądanego kredytu oraz należy ściśle oznaczyć cel, na jaki pożyczka ma być użyta.

Do podania należy dołączyć:

1) nowy wyciąg hipoteczny;

2) bieżącą policę asekuracyjną;

3) potwierdzenie podatków od nieruchomości, poświadczone przez władzę podatkową;

4) dokładne zestawienie długów, ciążących na realności;

5) kopję mapy katastralnej, potwierdzoną przez zaprzysiężonego geometrę;

6) dokładny wykaz mieszkań, ubikacyj, lokatorów i wysokości płaconego przez nich czynszu.

Należy przygotować plany realności i okazać je urzędnikowi Banku, który zgłosi się celem szacowania.

W razie aprobowania pożyczki zastrzega sobie Bank termin jej wypłaty nawet, jeżeli dotycząca promesa została już wydana.

Sprawy latarń orjentacyjnych nie spuszcza Wydział Towarzystwa z oka. W sprawie tej toczą się obecnie obrady na Komisjach Rady miejskiej. O wyniku naszych starań zapoznamy obszernie naszych czytelników w najbliższym numerze, który okaże się z początkiem czerwca br.

Sprostowane omyłki. W numeracji poprzedniego naszego numeru zakradła się pomyłka, którą niniejszem prostujemy. Numer Czasopisma winien był opiewać Nr. 1—2/105-106, a nie jak mylnie wydrukowano Nr. 1—2/108-109.

Nowi członkowie: W ostatnich miesiącach wstąpili do naszego Towarzystwa: Olga Walczakowa, Władysław Brzozowski, Zofja Bzowska, Piotr Bernard, Władysław Żeleński, Anna Żeleńska, Anna hr. Wodzicka, Zenon hr. Belina-Brzozowski, Stefan hr. Belina-Brzozowski, Karol hr. Belina-Brzozowski, Stanisław Burtan, Stowarzyszenie Sług katolickich im. św. Zyty, Zdzisław Geppert, Jan Stano, Wiktorja Ozimek, Franciszek Stawowiak, Marja Lachowa, Dr. Tadeusz Starzewski, Karol Sławiński, Dr. Adolf Skrzyński.

Nakładem Towarzystwa kat. właścicieli realności m. Krakowa i Gmin przyłączonych. — Drukarnia Związkowa w Krakowie pod zarządem J. Dziubanowskiego.